

הסוס הטרויאני של ההתחדשות העירונית: מבט מתוך ועדת איכות הסביבה ת"א-יפו

מאת: סטלה אבידן

הכותבת היא בעלת תואר שני במנהל עסקים בניהול משאבי טבע, מארגנת קהילתית, יועצת שיתוף ציבור, מנכ"לית עמותת "יד אליהו הירוקה" ונציגת ארגוני הסביבה בוועדת איכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

כשנציגי ציבור נכנסים לוועדות העירוניות, לפעמים מתייחסים אליהם כאל "קישוט" – עלה תאנה ירוק שנועד לסמן "V" על שיתוף ציבור. אבל הניסיון שלי בשנים האחרונות בדרום העיר תל אביב - יפו מוכיח את ההיפך הגמור: נציגי הציבור המקצועיים בשטח הם קו ההגנה האחרון של השפיות התכנונית, של צדק חלוקתי וסביבתי, ושל איכות החיים של התושבים.

כדי להבין איך הגעתי לכיסא נציגת ארגוני הסביבה בוועדה העירונית, צריך לחזור לשורשים של השכונה שבה אני חיה ופועלת. דרום-מזרח תל אביב, אזור שבעבר הרחוק היה חלק מההיסטוריה הטמפלרית ולאחר מכן הבריטית, התאפיין בחורשות עשירות, צמחייה ותיקה ומבני שיכון ייחודיים שהוקמו עבור יוצאי הבריגדה הבריטית. השטח הזה מעולם לא היה לוח חלק; הוא נשא עמו מורשת היסטורית וטבע עירוני עשיר. אבל עבור עיריית תל אביב ויזמי הנדל"ן, הריאה הירוקה הזו סומנה כפוטנציאל עסקי ותו לא – כ"טאבולה ראסה" מבטון.

חלק א': האנטומיה של השיטה ותעלול "העצים על המדרכה"

נקודת הזינוק של המסע שלי החלה בסביבות השנים 2015–2016, כשהעירייה החלה לקדם במרץ תוכניות להתחדשות עירונית באזורנו. התוכנית המפורסמת תא/4123 הוצגה לתושבים כתוכנית "עיבוי" תמימה. אלא שבין השורות הוכנס סוס טרויאני: סעיף שקבע כי אם התושבים לא ירצו עיבוי, יחולו הוראות מתאריות לפינוי-בינוי בכל שלושה בניינים.

לא ויתרנו. הגשנו ערר על התוכנית לוועדה המחוזית. במסגרת הדיונים, חברי ועדת הערר קיימו סיור בשטח של כ-60 דונם והתרשמו עמוקות מהצמחייה העשירה והמגוונת. בישיבה שניה שלאחר מכן, נשאלה שאלה פשוטה שהופנתה למהנדס העיר דאז, עודד גבולי: "האם כשתכננתם את התוכנית, התאמתם את התכנון לצמחייה הקיימת, או שקודם תכננתם ואז בדקתם מה קורה לצמחייה?" **תשובתו "השניה"**. התשובה שלו הייתה כנה ומטלטלת: **"האפשרות השנייה – קודם תכננתם"**, שאל חבר הוועדה נדהם, והוא מיהר לנסות לתקן את הפדיחה ולטעון אחרת, אך המסכה הוסרה. השיטה נחשפה: קודם כל משרטטים קווים של בטון, ואחר כך בודקים איזה טבע מפריע ליזם.

התוכנית אושרה בסופו של התהליך ביוני 2019 עם אותן הוראות מתאריות בעייתיות, והשכונה הפכה למכונת נדל"ן שמייצרת "ירוקים" – אבל של דולרים  , לא של עצים. הנגזרת הראשונה שנקצרה משם הייתה תוכנית תא/4575 (המתפרסת על 12 דונם מתוך ה-60). הגשנו התנגדות, וכשבדקנו את סקרי העצים שהוגשו לצורך הפינוי-בינוי הנוכחי מול הסקרים המקוריים של תוכנית האב, גילינו פער עצום. אומנם ועדת בניין עיר ת"א דחתה את ההתנגדות אבל במסגרת הערר הצלחנו להציל 14 עצים, אך שם למדנו שיעור כואב בציניות התכנונית של העירייה:

ועדת הערר אמנם הורתה להם לבדוק מחדש את שמירת העצים, אך עיריית תל אביב ביצעה תרגיל שלא עלינו עליו בזמן – פשלה שלנו שלא המשכנו לעקוב באותה נקודה. העירייה אישרה

לשימור 14 עצים בעלי ערך נמוך, כאלו שנמצאים בכלל על המדרכה הציבורית או בדופן המגרש, ונתנה תירוצים משונים לגבי היתר. השיטה הזו מאפשרת לעירייה וליזמים לצאת ידי חובה באמצעות הצגת תמונות של עץ מסכן על המדרכה כ"שמור", בעוד שבלב המגרש – במקום שבו העצים הוותיקים והמפוארים באמת מפריעים לחפירת חניוני ענק לצורך תוכנית הבינוי – מבוצעת ליקוידציה מראש.

חלק ב': מדריך הסיור – לחשוף את הבלוף בעיניים

הכאב מהתרגילים התכנוניים הללו רק הגדיל את המוטיבציה הציבורית שלי. כשנכנסתי לתפקידי בוועדת איכות הסביבה העירונית, יחד עם היו"ר נח עפרוני, ביקשתי להוביל סיור עומק לחברי הוועדה בדרום-מזרח העיר. רציתי שהם יראו את המציאות בעיניים, ולא דרך מצגות מיופות של מינהל ההנדסה. הסיור הזה הפך למסמך ויזואלי מרתק שכלל חמש תחנות מפתח:

1. תחנה ראשונה – פינת לה גוארדיה ויגאל אלון (תוכנית 4575): הראיתי להם את הירק המדהים שעדיין קיים בין השיכונים ובכל הפינה, ומולו החזקתי גלוייה עם ההדמיה הרשמית שמפרסמת החברה לפרויקט העתידי – פרויקט קטסטרופלי שמוחק את כל הפינה ומחליף אותה בבטון. במסגרת הערר הצלחנו לרשום הישג חשוב ולהקטין את תכנית המרתפים מתחת לקרקע מ-100% ל-85%, אך כאמור, העצים האיכותיים ביותר בלב המגרש הוקרבו. כדי שלא נשאר בלי הוכחות, מימנו מכספנו תיעוד עצמאי מקיף של כל העצים בשטח לפני שהם "ייעלמו" מהמפות.

2. תחנה שנייה – המגרש ממול (בגילוי נאות, השטח שבו אני מתגוררת): מגרש באותו הגודל, שבו העירייה מנסה לקדם בתכסיסים שונים פינוי-בינוי עם חברת "תדהר". בסיור זה עלינו על **תרמית "הסקר הכפול"**: על העצים בשטח היו מסומנים שני מספרים שונים עם ערכים שונים לעץ – סקר אחד נוח ומקל שהיזם הכין כדי להכשיר כריתות, תוך התעלמות מהסקר המקורי של תוכנית תא/4123 בה התחלתי פעילותי בנושא. חמור מכך, פקיד היערות העירוני, שהוזמן על ידי הוועדה לסיור, גילה לתדהמתו שמינהל ההנדסה בכלל לא העביר לו את התוכנית לבדיקה! הנוהל העירוני קיים, אך הוא אינו מחייב ומיושם כראות עיניהם. הרעש שהקמנו אילץ את המערכת לקיים סיור משותף דחוף (עירייה, יזם, פקיד היערות ואנוכי) ולבלום כריתות מופרזות שסומנו מראש בגלל מיקומי חניונים גמישים ועוד.

3. תחנה שלישית – לה גוארדיה 64–68: הבניין היחיד בשטח שכבר קם, קיבל עור וגידים, והפך למודל מוחשי של הפרויקטים העתידיים. כאן חברי הוועדה ראו בעיניהם את 100% תכנית הבטון מתחת לקרקע ואת מלכודת ה"שפ"פ" (שטח פרטי פתוח). העירייה מחייבת את היזם לחתום על הסכם להפקדת קרן ל-10 שנים לתחזוקת השטח הציבורי על ידי קבלני העירייה. זו אינה הטבה של היזם – זו הוצאה נוספת שמגלגלת את העלויות ומקטינה באופן ישיר את התמורות שקיבלו בעלי הדירות הוותיקים. בעוד עשור, כשהקרן הזו תסתיים, הדיירים יישארו עם פצצת זמן כלכלית וחברתית ויאלצו לשלם ארנונה כפולה מכספם הפרטי כדי לתחזק שטח ציבורי באמצעות קבלני העירייה, ללא שום מעורבות או שליטה שלהם בניהולו.

4. תחנה רביעית – מתחם Young Tel Aviv (צעירי תל אביב): שטח שבו עמדה חורשה "זמנחת" ותיקה מזה עשרות שנים, עם עצים מפוארים בקוטר של 30–40 ס"מ. לצורך בניית מעונות הסטודנטים ובנייני המגורים, התושבים קמו בבוקר וגילו שבוצעה כריתה מסיבית של עשרות עצים. כ"פיצוי", העירייה ביקשה לשתול עצים שנולדו אתמול על מצע בטון של מטר דהיינו

"עציצים" ומאחורי המגרש בשטח ציבורי שדרת עצים "בייבי". הראיתי לוועדה את הבושה הזו ושאלתי: **אם ידעתם שיש מחויבות נופית, איך לא בוצעה העתקה חכמה של העצים הוותיקים לשטח הציבורי הפתוח?** פקיד היערות ואנשי העירייה נאלצו להודות בסיור שדבר כזה לא יכול להישנות.

5. תחנה חמישית – בריכת הגלים בפארק דרום: **האבסורד המוחלט של המדיניות העירונית.** עצים ותיקים ויפהפיים שהועתקו לפארק דרום בעבר מפרויקטים עירוניים אחרים ונקלטו בהצלחה, נמחקו כעת לחלוטין. הסיבה? הקמת פרויקט בריכת הגלים הראוותני והיוקרתי של העירייה. עצים שכבר הועתקו פעם אחת אי אפשר להעתיק שוב – והם חוסלו לטובת גלים מזויפים מבטון. הפרויקט הזה אינו משרת את תתושבי דרום תל אביב, שאין להם את האמצעים הכלכליים לכך, ואין שום תוכנית לשילוב בתי ספר מקומיים כחלק מתוכנית הלימודים. הריאה הירוקה הושמדה לטובת אוכלוסייה מבוססת מבחוץ. ושאלת המיליון" אם ידעתם במשך שניים על תוכנית ביכרת הגלים מדוע העתקתם עצים בעלי ערך לשטח זה??

חלק ג': לנצח את המערכת במספרים שלה

השיא של הפעילות שלנו בעמותת "יד אליהו הירוקה" הגיע במסגרת ערר שהגשנו על תוכנית בלה גווארדיה 24–28. היזם נדרש לבצע מטלה ציבורית ולהקצות 1,200 מ"ר בנוי כמבנה ציבור לטובת העירייה. אנחנו באנו וטענו שבשכונה יש עודף שטחי בטון ציבוריים ומחסור אנוש בשטחים ירוקים, ודרשנו ששטח הבסיס של ה-600 מ"ר יישאר כשצ"פ - שטח ירוק נטו.

ועדת הערר קיבלה את דרישתנו לקבלת פרוגרמה השכונתית ודרשה מהעירייה להציג את המסמך. העירייה שלחה מסמך מביש, לא ויתרנו, שלחנו אותם לעשות שיעורי בית, ועדת הערר קיבלה את עמדתנו ודרשה פרוגרמה אמיתית ומלאה לכל אזור יד אליהו – שטח המשרת כיום כ-20,000 תושבים.

כשקיבלנו את הנתונים, צללתי לתוך המסמכים, הגרפים והאותיות הקטנות. שם, ממש מתחת לאחד הגרפים, גיליתי את ה"ישראלוף": העירייה השמיטה מהחישוב הכללי את שטחי המכללה העתידי ביד אליהו, כדי לייצר מצג שווא של מחסור במבני ציבור (שטחים חומים). סידרתי את הנתונים העירוניים מחדש, והוכחתי שעם מימוש פוטנציאל הבנייה המלא של יד אליהו, יש בשכונה עודף מובהק של שטחים חומים וחוסר קריטי בשטחים ירוקים! ועדת הערר קיבלה את הטענה של העמותה שלנו במלואה. התוכנית הזו, יחד עם הניתוח וההערות שלנו, הפכה מאז לתורת הבסיס והתוכנית שמנחה את כל הפעילות שלנו מול עיריית תל אביב.

סיכום: המלחמה שאינה נגמרת

המאבקים הנוכחיים בוועדה

כחלק מהמאבק המערכתי הרחב, אנו דורשים שינוי שורשי בהתנהלות העירונית: הנהלים הקיימים בעיריית תל אביב-יפו אינם יכולים להישאר בגדר "המלצה" או אופציה הנתונה לשיקול דעתם של אנשי המקצוע. חובה להפוך אותם למחייבים בכל תהליך של התחדשות עירונית או בנייה מסיבית במסגרת ועדות התכנון (ובניין עיר).

פעילותי בוועדה בנושא היא לקדם מנגנון החלטת של "טופס טיולים" סטטוטורי ומחייב לכל תוכנית שמגיעה לדיון. במסגרת טופס זה, חברי ועדת התכנון והמועצה לא יוכלו לאשר תוכנית

מבלי שיוצג בפניהם אישור חתום המוכיח כי פקיד היערות בדק לעומק את סקרי העצים בשטח, וכי נעשו כל המאמצים התכנוניים הממשיים למניעת כריתות. הגיע הזמן לשים סוף למציאות שבה ברגע האחרון נזרקות לאוויר טענות כמו "התוכנית לא עברה לידיעתך", "זו תוכנית ישנה" או "השטח פרטי". **הגשת תוכנית להתחדשות או לבנייה מסיבית על שטח חדש חייבת להיות מותנית בפיקוח, שקיפות ובדיקה פיזית של פקיד היערות עוד בשלבי התכנון הראשוניים.**

בשכונת יד אליהו- **בחורשה "הזמנית"** ביד אליהו, **שטח שהעירייה מבקשת למכור למגורים** למרות שפרויקט ההתחדשות כבר סיפקו די והותר יחידות דיור והעמיסו על התשתיות. אנחנו דורשות שהשטח יישאר As Is לרווחת הקהילה על פי ממצאי הפרוגרמה השכונתית.

ביפו- אבל המלחמה הזו רחבה בהרבה מגבולות השכונה שלנו. במסגרת תפקידי בוועדה, יחד עם פעיל הציבור מיפו אופיר כהן (טל: 052-4709357), אנחנו מנסים בימים אלו להציל מעל 60 עצים בשטח שנמכר על ידי מינהל מקרקעי ישראל ליזם פרטי. בדיוק עם כתיבת שורות אלו, אופיר קיבל תשובה מקוממת: על פי הסכר מתוך 63 עצים ותיקים, חשובים ורחבי צמרת – חלקם בני למעלה מ-100 שנה – **מאשרים לשימור שלושה עצים בלבד!**

כשאופיר כהן פנה לעיריית ת"א -, התשובה הייתה: "זה שטח פרטי". הגישה הזו חייבת להשתנות. איך נתונים כאלו לא מדליקים אור אדום בוחק במינהל ההנדסה? מדוע העירייה לא מבינה שהיא מחויבת לממן פיקוח פיזי צמוד של פקיד היערות בשטח כדי למנוע את ההפקרות הזו?

המסר שלי לכל פעילי הסביבה ונציגי הציבור בארגוני "חיים וסביבה" הוא חד וברור: נכון, המאבקים האלו דורשים מאיתנו אנרגיה מטורפת, אנחנו מתעסקים פה עם משפחות, עם פרנסה ועם כוחות נדל"ניים עצומים. אבל אם אנחנו רוצים איכות חיים ושפיות בעיר שלנו, חובה עלינו לצלול לתוך האותיות הקטנות, לסדר את המספרים מחדש, לחשוף את התרמיות – ולהילחם. כשאנחנו מגיעים עם לב, נחישות וידע מקצועי מוכח, המערכת נאלצת להקשיב.

כנציגת הציבור שלכם, אני קוראת לכל פעיל ופעילה תל אביביים: פנו אליי, שתפו אותי בנתונים ובמאבקים שלכם בשטח, כדי שאוכל להעלות את הנושאים האלו בצורה רשמית ומגובה ישירות על שולחן הוועדה. המאבק הקרוב שלנו כבר מעבר לפינה – ב-9 באוגוסט יתקיים דיון בוועדה בנושא אדריכלות נוף בתוכניות העירייה, בדגש על עתיד העצים והצמחייה בעיר, וזו ההזדמנות שלנו להשפיע.

יותר מכך, הדלת שלי פתוחה: אני עומדת לרשותו של כל פעיל ופעילה מכל רחבי הארץ שרוצים להתייעץ, לחשוב יחד או לשתף פעולה כדי לקדם את שמירת הריאות של החיים שלנו – שהן העצים. רק יחד, עם ידע מהשטח וכוח ציבורי, נשמור על הטבע העירוני שלנו.

טלפון: 052-2573475 מייל: avidanls12@gmail.com, מעדיפה שיחה טלפונית ישירה 📞

